

柏崎市現庁舎跡地利活用に係る
サウンディング型市場調査

実施要領

令和2(2020)年10月
柏崎市

目 次

1. サウンディング型市場調査の目的	……	P. 1
2. 現庁舎跡地の概要	……	P. 2
(1) 所在地		
(2) 面積		
(3) 都市計画／用途地域		
(4) 建ぺい率／容積率		
(5) 備考		
3. 調査の実施概要	……	P. 3
(1) 参加対象者		
(2) 提案を求める主な内容		
(3) 実施要領の公表		
(4) 参加申込受付		
(5) 質問の受付・回答		
(6) 個別説明会		
(7) 事業者提案書の受付		
(8) 意見交換会		
(9) 参加申込後の辞退		
(10) 結果概要の公表		
(11) 留意事項		
(12) 担当部署		
参考. サウンディング型市場調査の流れ	……	P. 8

1. サウンディング型市場調査の目的

柏崎市庁舎の老朽化に伴い、令和3（2021）年1月に市役所機能が柏崎駅前に移転します。この移転に伴い、中心市街地に位置する現庁舎の跡地に約1.6haの大規模公的不動産が発生することから、その貴重な公有地の利活用について、平成28(2016)年度から検討を行ってきました。

現庁舎は柏崎市の中心地に位置していますが、老舗店舗や大規模商業施設の閉店に伴い、中心市街地の空洞化が進んでおり、中心市街地の新たな魅力につながる「にぎわい創出の場」の整備が求められています。しかし、市の厳しい財政状況のなか、市単独での整備は難しく、官民連携事業による整備を目指しているところであり、今年度は、利活用コンセプトや導入機能、事業手法を検討し、活用計画をとりまとめる予定です。

本調査は、民間事業者との直接対話を通じて、現庁舎跡地利活用についての具体的なご意見やご提案をいただき、実現性の高い活用計画を策定し、次年度に予定している民間事業者の公募における条件等の検討に活かしていくことを目的としています。

2. 現庁舎跡地の概要

(1) 所在地

- ・新潟県柏崎市中央町5番50号
(JR信越本線、越後線「柏崎」駅から直線距離で約1 km)

(2) 面積

- ・約15,736㎡

(3) 都市計画/用途地域

- ・非線引き都市計画区域/第二種住居地域

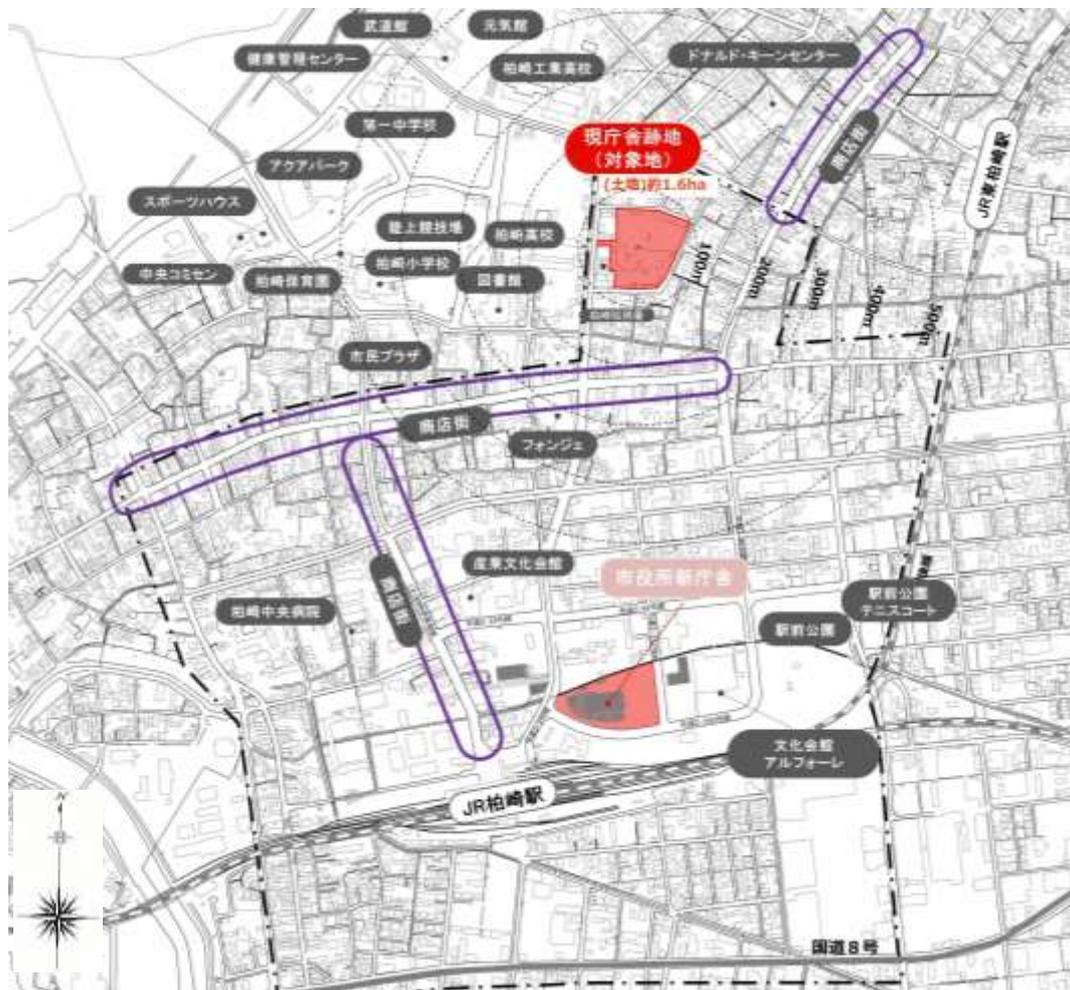
(4) 建ぺい率/容積率

- ・60%/200%

(5) 備考

- ・現庁舎跡地周辺には、学校やスポーツ施設、図書館などの文化施設が多く集積しており、若者が集まる環境にあります。
- ・対象地には、平成24(2012)年に駅前に移転した市民会館の基礎杭が残置されています。
- ・市役所現庁舎の取り壊しは令和5(2023)年度を予定しています。

現庁舎跡地の位置図



3. 調査の実施概要

(1) 参加対象者

参加対象者は、現庁舎跡地での事業展開に意欲のある法人又は法人のグループで、市との意見交換や提案書を提出していただける者としてします。業種は問わず、建設、設計、運営、施設管理など幅広く参加を受け付けますが、次のいずれかに該当する場合を除きます。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

②次のアからキまでのいずれにも該当しない者であること。

ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者

イ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に 損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者

ウ 暴力団員であると認められる者

エ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者

オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者

カ 法人であって、その役員（その支店又は営業所の代表者を含む。キにおいて同じ。）が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるもの

キ 法人であって、その役員のうちウからオまでのいずれかに該当する者があるもの

③会社更生法（平成14年法律第154号）又は同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）の適用申請をした者（更正計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

④民事再生法（平成11年法律第225号）の適用申請をした者（再生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

(2) 提案を求める主な内容

参加申し込みをした者には、現庁舎跡地において想定される事業展開の内容（官民連携の事業手法、民間付帯事業の内容や規模、事業スキーム、運営方法等）、参画の可能性等について、意見・提案を求めます。

〔提案を求める主な内容〕

- ①市が考える活用コンセプト（案）を実現するための提案（「別添資料」参照）
- ②公共機能の整備に関する提案（官民連携で実施可能な事業手法、事業期間、市の負担軽減策等）
- ③民間付帯事業に関する提案（中心市街地のにぎわい創出に寄与する事業提案：施設内容、規模、事業スキーム等）

〔現庁舎跡地利活用にあたっての前提条件〕

- ①利活用コンセプト（案）を基にすること（「別添資料」参照）
- ②以下の公共機能を導入すること

導入候補の公共機能	必要床面積	備考
コミュニティセンター	概ね 1,500㎡程度	事務室、調理室、工芸室、会議室、講堂（体育利用も想定）
屋根付き多目的広場	概ね 2,100㎡以上	フットサルコート2面程度の大きさと子どもが遊べるスペース
駐車場	200台以上	平面駐車場を想定

- ③市の想定する公共機能と親和性があり、中心市街地の活性化や、にぎわいの創出につながる民間機能を導入すること
- ④現庁舎の建物は、撤去することを基本とする。ただし、車庫や駐輪場、塀その他の工作物等は民間提案により、継続使用も検討する。基礎杭については、地盤安定上の捨て杭として極力残置し活用することを前提とする。
- ⑤用途地域を変更しない提案をすること

(3) 実施要領等の公表

実施要領及び参加申込様式は、令和2(2020)年10月15日（木）から10月30日（金）まで、市のホームページで公表します。

(4) 参加申込受付

本調査に参加を希望する者は、令和2(2020)年10月30日(金)17時までに別添の「様式1：参加申込書」を、P7「(12)担当部署」に持参又は郵送で提出してください(締切日必着)。

(5) 質問の受付・回答

実施要領等に関する質問を、令和2(2020)年10月21日(水)17時まで受付します。

別添の「様式2：質問書」に記載の上、P7「(12)担当部署」にメールで提出してください。また、提出にあわせて電話で着信の確認を行ってください。

質問に対する回答については、令和2(2020)年10月29日(木)に市のホームページに掲載する予定です。掲載にあたっては、質問者は非公開とし、同様の質問に対する回答はまとめて掲載します。

(6) 個別説明会

市から事業内容や利活用コンセプト(案)、事業者に意見や提案を求める内容について説明を行い、現庁舎跡地利活用に関する意見交換、質疑応答等を行う個別説明会(1社あたり概ね1時間程度を予定)を下記日程で個別に実施します。参加申込時に提出する「様式1：参加申込書」に個別説明会の希望日を記載してください。調整の上、参加申込者に対して個別に日時と会場をお知らせします。

<東京会場(東京都江東区を予定)>

・11月9日(月)

①午前(9時30分～12時の間) 、 ②午後(13時～17時の間)

<柏崎会場(柏崎駅周辺を予定)>

・11月10日(火)

③午前(9時30分～12時の間) 、 ④午後(13時～17時の間)

・11月11日(水)

⑤午前(9時30分～12時の間) 、 ⑥午後(13時～17時の間)

その他：個別説明会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止に配慮した方法で開催します。

個別説明会の参加者は、1グループあたり3名以内の出席としてください。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための緊急事態宣言等が発令された場合には、実施方法について参加申込者と適宜調整します。

(7) 事業者提案書の受付

参加申込者は、個別説明会時に配付する「様式4：事業者提案書」に意見や提案を記入の上、令和2(2020)年12月15日(火)17時までに、P7「(12)担当部署」に持参又は郵送で提出してください(締切日必着)。

なお、「様式4：事業者提案書」については、意見や提案ができる箇所についてご記入いただき、すべての欄を埋めていただく必要はありません。

また、提出された事業者提案書等については、返却いたしませんので予めご承知おきください。

(8) 意見交換会

事業者提案書を提出していただいた者との意見交換会(1社あたり概ね1時間程度を予定)を、令和2(2020)年12月23日(水)、令和2(2020)年12月24日(木)、令和2(2020)年12月25日(金)のいずれかで個別で実施します。意見交換会は柏崎会場、東京会場の2会場での開催を予定しています。提案書を提出していただいた者と個別に日時と会場を調整させていただきます。

(9) 参加申込後の辞退

参加申込後に個別説明会や事業者提案書の提出、意見交換会への参加を辞退する場合は、「様式3：辞退届」を令和2(2020)年11月30日(月)17時までに、P7「(12)担当部署」に持参又は郵送で提出してください(締切日必着)。

(10) 結果概要の公表

本調査の実施結果の概要については、令和3(2021)年1月下旬頃、市のホームページで公表する予定です。事業者名と事業者提案書及び事業者のノウハウにあたる提案については非公表とし、事前に参加申込者へ内容の確認を行います。

(11) 留意事項

- ①本調査への参加は、事業者公募の際の選定評価等に影響を与えるものではありません。
また、本調査に不参加の場合及び途中で辞退した場合でも、今後の事業者公募に参加できます。
- ②本調査の参加に関する資料作成・提出等に係るすべての費用は、参加者の負担とします。
- ③意見交換会終了後、追加で意見等を求める場合がありますのでご協力ください。
- ④事業者提案書等の著作権は各参加者に帰属しますが、市の内部資料として活用する場合があります。事業者提案書等の提出資料は返却いたしません。

(12) 担当部署

柏崎市 都市整備部 都市計画課 (担当：元井、三井田(みいだ))

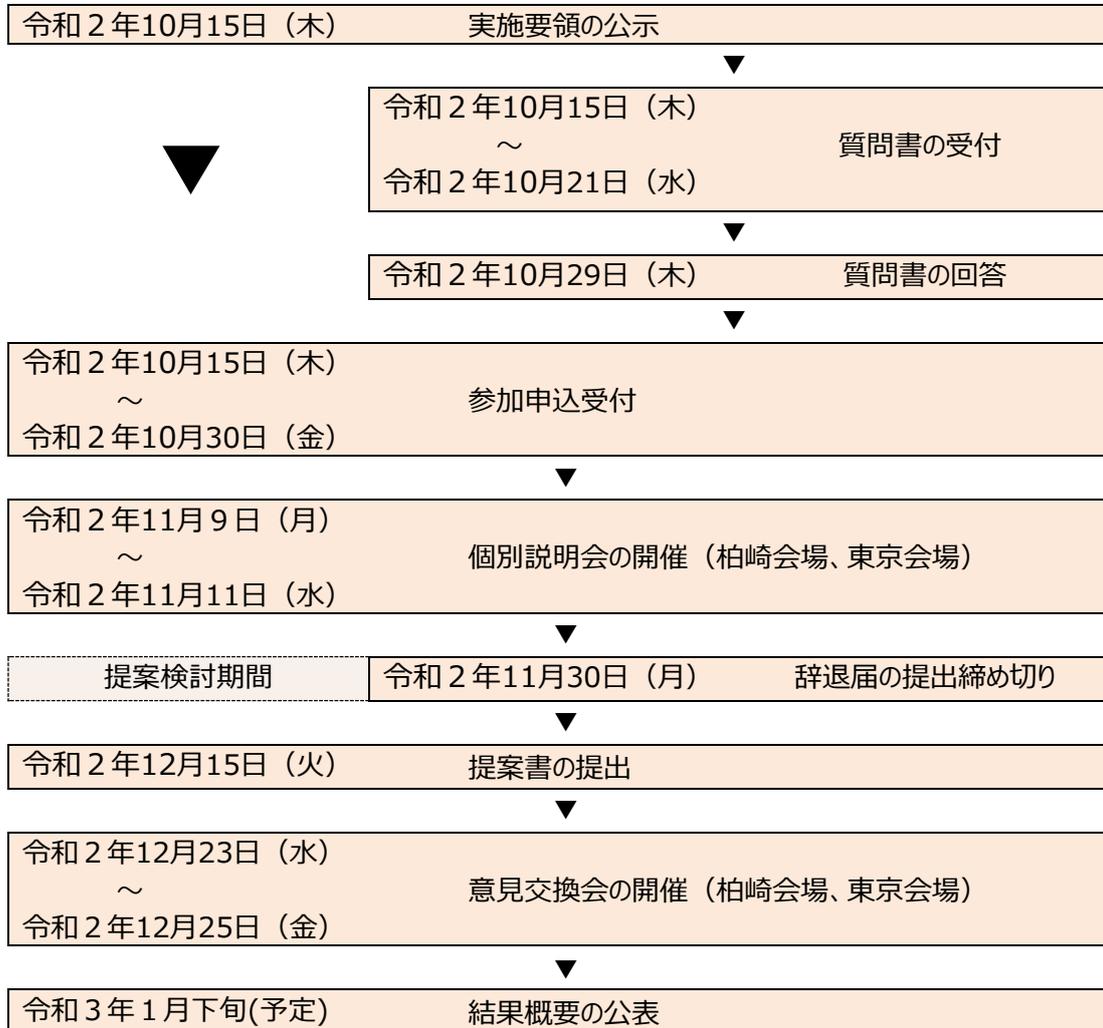
住 所：〒945-8511 新潟県柏崎市中央町5番50号

電 話：0257-21-2298 (直通) FAX：0257-23-5116

E-Mail：toshikeikaku@city.kashiwazaki.lg.jp

〔参考〕

■ サウンディング型市場調査の流れ（予定）



■ 今後のスケジュール（予定）



※1 現在、市役所現庁舎には防災無線が設置されています。防災無線の移設は令和4年度中を予定しているため、市役所現庁舎の解体は令和5年度以降となります。